

Số: /KL-STNMT

Tây Ninh, ngày tháng 9 năm 2023

**KẾT LUẬN THANH TRA**

**Về việc tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh tại khu đất diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Phú và khu đất diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Bình cùng Phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.**

Thực hiện Quyết định số 1389/QĐ-STNMT ngày 06/3/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra việc tách thửa đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh tại khu đất diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Phú và khu đất diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Bình cùng phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Xét báo cáo kết quả thanh ngày 18/9/2023 của Trưởng đoàn thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận thanh tra như sau:

**I. Khái quát chung**

Trong thời gian vừa qua, trên địa bàn thành phố Tây Ninh nói chung và trong khu vực quy hoạch Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen nói riêng, việc tách thửa đất, tự chừa đường giao thông, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDD) diễn ra rất phức tạp, trong đó có khu đất diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Phú và khu đất diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Bình cùng phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh. Hai vị trí đất này đã được Đoàn kiểm tra do Thanh tra tỉnh làm Trưởng đoàn kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thanh tra, làm rõ vì có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai.

Qua thanh tra nhằm kịp thời phát hiện, chấn chỉnh và xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm pháp luật để từng bước đưa công tác tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận QSDD đi vào nề nếp theo quy định của pháp luật.

**II. Kết quả kiểm tra, xác minh**

**1. Đối với khu đất diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08, tọa lạc Khu phố Ninh Phú, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh**

**1.1. Về hồ sơ nhận thừa kế QSDD của bà Nguyễn Kim Tuyền**

Bà Huỳnh Thị Thới (chết năm 2018, mẹ ruột bà Nguyễn Kim Tuyền) được UBND huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận QSDD số vào sổ 05244 QSDD/40/QĐ-UB(H) ngày 05/8/1998, diện tích 3.870 m<sup>2</sup>, thửa đất số 189, 190, 195, 196, 197, tờ bản đồ số 10, có mục đích sử dụng là đất lúa, tọa lạc tại xã Ninh Sơn, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (nay thuộc phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh).

Ngày 29/5/2019, bà Nguyễn Kim Tuyền lập hồ sơ thừa kế và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Chi nhánh)

thực hiện thủ tục nhận thừa kế QSDĐ từ mẹ là bà Huỳnh Thị Thới theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với khu đất nêu trên, diện tích khu đất tại thời điểm lập thủ tục theo kết quả đo đạc là 3.900,7 m<sup>2</sup> (tăng 30,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8, có mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Khu phố Ninh Phú, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 12/6/2019, bà Nguyễn Kim Tuyền được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CR 217250, diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08, có mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu phố Ninh Phú, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh. Theo sơ đồ thửa đất, hướng Đông giáp đường đất.

## **1.2. Kết quả kiểm tra hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ giữa bà Nguyễn Kim Tuyền và các hộ gia đình, cá nhân**

Ngày 12/10/2021, Chi nhánh thực hiện đo đạc theo yêu cầu của bà Nguyễn Kim Tuyền đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup>, có mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước (LUC) thuộc quyền sử dụng của bà Tuyền đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CR 217250 ngày 12/6/2019. Diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc là 3.790,6 m<sup>2</sup> (giảm 110,1 m<sup>2</sup>) được tách thành 12 thửa.

Ngày 15/11/2021, các thủ tục được thực hiện như sau:

- Bà Nguyễn Kim Tuyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 10 hộ gia đình, cá nhân hết toàn bộ diện tích 3.790,6 m<sup>2</sup> (*Phụ lục 01 kèm theo*), Hợp đồng được Văn phòng công chứng Dương Kim Hà chứng nhận, số công chứng 3508.

- Bà Tuyền có đơn đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 8 diện tích 3.790,6 m<sup>2</sup>, (Chi nhánh ký thẩm định ngày 24/11/2021).

- Các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường Ninh Sơn (nơi có đất) xác nhận trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp.

- Các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất (cấp Giấy CNQSDĐ), đơn được UBND phường Ninh Sơn ký xác nhận cùng ngày, (Chi nhánh ký thẩm định ngày 24/11/2021).

Ngày 15/11/2021, các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đơn đề nghị xác nhận trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp, đơn được UBND phường Ninh Sơn (nơi có đất) xác nhận cùng ngày và được UBND cấp xã phường (nơi đăng ký hộ khẩu thường trú) xác nhận ngày 17/11/2021. Riêng trường hợp bà Võ Thị Thu Hằng, hồ sơ thể hiện bà Hằng có địa chỉ cư trú tại số 161 Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng được UBND phường Ninh Sơn xác nhận đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu phố Ninh Tân, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh và xác nhận trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp (sử dụng mẫu đơn giành cho trường hợp sử dụng đất cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú).

Ngày 03/12/2021, các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Tuyển được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 12 Giấy CNQSDĐ theo quy định, diện tích được cấp Giấy dao động từ 300 m<sup>2</sup> đến 340,4 m<sup>2</sup>.

### **1.3. Kết quả kiểm tra quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Theo Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch Phân khu, tỷ lệ 1/5000 (Khu du lịch sinh thái), thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08 được quy hoạch đất hoa màu (sau đây gọi tắt là *Quyết định số 611*).

Theo Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND tỉnh về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của Thị xã Tây Ninh, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08 được quy hoạch đất hạ tầng (sau đây gọi tắt là *Quyết định số 102*).

Theo Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08 nằm trong quy hoạch khu du lịch quốc gia núi Bà Đen (sau đây gọi tắt là *Quyết định số 1099*).

Theo Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 06/01/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Tây Ninh, thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08 được quy hoạch đất hạ tầng (sau đây gọi tắt là *Quyết định số 10*).

### **1.4. Kết quả kiểm tra đường giao thông tiếp giáp khu đất**

Đường giao thông giáp thửa đất số 453, tờ bản đồ số 08 là đường hiện trạng được hình thành từ rất lâu có thể hiện trên Bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 28/3/2005, là đường công cộng “đi ra đường Vành đai Núi”.

### **1.5. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất**

Hiện trạng khu đất nêu trên là đất trống, có cọc bê tông xác định ranh giới 12 thửa đất, tiếp giáp đường đất (có rải đá mi).

## **2. Đối với hồ sơ khu đất diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Bình, Phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh**

### **2.1. Kết quả kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn Xê, bà Trần Thị Lan với ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh**

Ông Lê Văn Xê được UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 01015 QSDĐ/46587/TT-ĐC ngày 02/12/2003, diện tích 9.080 m<sup>2</sup>, thửa đất số 268, 269, 286 đến thửa 298, tờ bản đồ số 10, có mục đích sử dụng là đất lúa (trên Giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện sơ đồ khu đất).

Ông Xê liên hệ Chi nhánh thực hiện thủ tục đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/9/2017, đại diện Chi nhánh (ông Trần Phúc Khánh - Nhân viên), đại diện UBND phường Ninh Sơn (ông Kiều Nguyên Phát - Công chức địa chính) cùng với ông Lê Văn Xê kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đường (có lập thành biên bản và ký tên), UBND phường Ninh Sơn không ký xác nhận biên bản này. Kết quả kiểm tra, xác minh:

- Theo GCN QSDĐ số 01015/QSDĐ/4658/TT-ĐC do UBND thị xã Tây Ninh cấp cho ông Lê Văn Xê ngày 05/12/2003, thì khu đất ông Xê được cấp thuộc các thửa

đất số 268, 269, 286 đến 298, tờ bản đồ số 10, diện tích 9.080 m<sup>2</sup>. Các thửa đất trên thuộc hệ thống bản đồ năm 1994 xã Ninh Sơn. Qua kiểm tra trên bản đồ tại vị trí khu đất này **không thể hiện con đường** tiếp giáp khu đất.

- Theo kết quả đối chiếu với bản đồ địa chính chính quy của phường Ninh Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 28/3/2005 thì các thửa đất trên tương ứng là các thửa đất 141, 142, 157 đến 160, 175 đến 179, 195 đến 197, 208 tờ bản đồ số 13, trên bản đồ địa chính chính quy tại vị trí khu đất **không thể hiện đường giao thông** tiếp giáp khu đất.

- Qua kiểm tra thực tế **có đường giao thông** tiếp giáp các thửa đất 141, 142, 158, 159, 160.

Ngày 18/9/2017, Chi nhánh lập bản Trích đo chính lý bản đồ địa chính số 865/SĐ-TL, khu đất ông Xê được trích đo là thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13, diện tích **9.291,5 m<sup>2</sup>** (tăng 211,5 m<sup>2</sup>) và **có thể hiện đường giao thông (đường đất)**, điểm đầu tiếp giáp thửa đất số 143 có chiều ngang là 2,77 m, điểm cuối tiếp giáp thửa đất số 214 có chiều ngang 2,82 m, tổng diện tích đường 108,9 m<sup>2</sup>. (Sơ đồ kèm theo). Trích đo được ông Trần Đăng Đa Lộc - Giám đốc Chi nhánh (nay là Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh) ký thông qua cùng ngày.

Ngày 18/9/2017, ông Minh, bà Hạnh có đơn đề nghị xác nhận trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp, đơn được UBND phường Ninh Sơn (nơi có đất và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú) xác nhận ngày 21/9/2017.

Ngày 20/9/2017, ông Lê Văn Xê và vợ là bà Trần Thị Lan ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với khu đất nói trên cho ông Trần Hoài Minh và bà Kim Thị Hạnh, Hợp đồng được Phòng công chứng Nguyễn Duy Linh chứng nhận, số công chứng 3718.

Ngày 20/9/2017, ông Minh, bà Hạnh có đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đơn được UBND phường Ninh Sơn xác nhận ngày 21/9/2017, được Chi nhánh ký thẩm định ngày 25/9/2017.

Ngày 26/9/2017, ông Trần Hoài Minh và bà Kim Thị Hạnh được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS07777, thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup>, có mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước. Theo sơ đồ thửa đất, hướng Đông thửa đất 503 tiếp giáp đường giao thông công cộng (đường đất).

## **2.2. Kết quả kiểm tra hồ sơ tách thửa, tặng cho, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh cho bà Trịnh Thị Nhẫn**

Ngày 29/10/2021, Chi nhánh thực hiện đo đạc theo yêu cầu của ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh đối với thửa đất số 503. Diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc do Chi nhánh thực hiện là 9.291,5 m<sup>2</sup> được tách thành 09 thửa.

Ngày 29/10/2021, các thủ tục được thực hiện như sau:

- Ông Minh, bà Hạnh ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Nhẫn 08 thửa đất, tổng diện tích là 2.594,8 m<sup>2</sup>/9.291,5 m<sup>2</sup> (Phụ lục 02 kèm theo), hợp đồng được Phòng công chứng Nguyễn Duy Linh chứng nhận, số công chứng 5691.

- Bà Trịnh Thị Nhẫn có đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất (cấp Giấy CNQSDĐ), đơn được UBND phường Ninh Sơn xác nhận ngày 01/11/2021, Chi nhánh ký thẩm định ngày 05/11/2021.

- Bà Trịnh Thị Nhẫn có đơn đề nghị xác nhận trực tiếp sản xuất và có nguồn thu nhập ổn định từ nông nghiệp, được UBND phường Ninh Sơn (nơi có đất) và UBND phường 2 (nơi đăng ký hộ khẩu) xác nhận ngày 01/11/2021.

Ngày 12/11/2021, bà Nhẫn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 08 Giấy CNQSDĐ (tổng diện tích 2.594,8 m<sup>2</sup>), diện tích các thửa đất dao động từ 304,7 m<sup>2</sup> đến 359,1 m<sup>2</sup>; thửa đất còn lại số 608 (diện tích 6.696,7 m<sup>2</sup>) ông Minh, bà Hạnh lập thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/11/2021.

### **2.3. Kết quả kiểm tra quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Theo Quyết định số 611 thì thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13 được quy hoạch đất cây công nghiệp.

Theo Quyết định số 102 thì thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13 được quy hoạch đất trồng lúa.

Theo Quyết định số 1099 thì thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13 nằm trong quy hoạch khu du lịch quốc gia núi Bà Đen.

Theo Quyết định số 10 thì thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13 được quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

### **2.4. Kết quả kiểm tra đường giao thông tiếp giáp khu đất**

Theo hệ thống bản đồ cũ thiết lập năm 1994 và hệ thống Bản đồ địa chính chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 28/3/2005, khu đất ông Lê Văn Xê không thể hiện đường giao thông tiếp giáp.

### **2.5. Kết quả kiểm tra về hiện trạng sử dụng đất**

Tại thời điểm kiểm tra, trên đất có trồng măng cầu (đã chết), cỏ và cây dại mọc xen kẽ, không xác định được ranh mốc từng thửa đất đã được tách, xung quanh khu đất có hàng rào B40. Tiếp giáp cạnh thửa đất (hướng Đông Nam) là khoảng đất trống rộng khoảng 2,5m dài 45m (Chi nhánh đã cập nhật thành đường giao thông công cộng). Hiện trạng bao gồm 02 phần đất, diện tích và hiện trạng được thể hiện như sau:

- Phần thứ nhất: Từ ranh đất có hàng rào B40 (hướng Đông Nam) tính ra khoảng 02m (ngang), dài 45m được cắm một dây trụ bê tông (chân bờ ruộng) song song với hàng rào ranh đất, hiện trạng cây dại và cỏ mọc.

- Phần thứ hai: Từ dây trụ bê tông ra ngoài khoảng 0,5m (ngang), dài 45m là bờ ruộng.

## **3. Kết quả kiểm tra, đối chiếu của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh**

Ngày 11/7/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tham mưu lãnh đạo Sở Công văn số 4443/STNMT-VPĐKĐĐ ý kiến về một số vấn đề liên quan về tình hình quản lý, sử dụng đất tại khu vực quy hoạch khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen gửi Thanh tra tỉnh, trong đó có nội dung liên quan đến việc chỉnh lý bản đồ địa chính (chỉnh lý đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê, với nội dung:... *“Việc người sử dụng đất (ông Trần Văn Xê) phát hiện có sai sót trong đo vẽ bản đồ địa chính đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản*

*đồ địa chính là đúng theo quy định tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bản đồ địa chính, Chi nhánh thực hiện chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản đồ địa chính tại vị trí thửa đất số 503 tờ bản đồ số 13 (số thửa mới) giáp đường giao thông là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính”.*

Ngày 26/7/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có Công văn số 2371/VPĐKĐĐ-PĐKCG gửi Đoàn thanh tra nêu ý kiến việc chỉnh lý đường giao thông tiếp giáp thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13: Biên bản kiểm tra xác minh nguồn gốc đường ngày 15/9/2017 do Chi nhánh lập không có xác nhận của UBND phường Ninh Sơn là chưa chặt chẽ, chưa đủ cơ sở để chỉnh lý bản đồ địa chính; Văn phòng Đăng ký đất đai các Chi nhánh có thẩm quyền thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính khi phát hiện có sai sót trong đo vẽ bản đồ địa chính theo quy định tại khoản 2,3 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và được giao trách nhiệm tại Khoản 4 Điều 6 Quyết định 51/2015/QĐ-UBND ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh ban hành quy chế phối hợp trong việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai của Văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; việc cập nhật đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê chưa đảm bảo, đề nghị Chi nhánh thực hiện báo cáo kết quả về Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

#### **4. Kết quả làm việc và giải trình của Chi nhánh**

Ngày 01/8/2023, Chi nhánh có báo cáo số 173/BC-VPĐKĐĐ giải trình nội dung liên quan đến việc chỉnh lý, cập nhật đường giao thông tiếp giáp thửa đất số 503: Việc chỉnh lý, cập nhật đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê được Chi nhánh thực hiện năm 2017, chỉ căn cứ vào Biên bản kiểm tra của nhân viên Chi nhánh và công chức địa chính phường Ninh Sơn là chưa chặt chẽ có thiếu sót; việc cập nhật là đúng trách nhiệm nhưng chưa đúng thẩm quyền là chưa có ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai; xác định việc cập nhật này là chưa đúng thì Chi nhánh sẽ yêu cầu người sử dụng đất nộp lại Giấy CNQSDĐ và thực hiện các thủ tục theo quy định.

#### **5. Kết quả làm việc với các cá nhân có liên quan**

Ngày 17/8/2023 và ngày 31/8/2023 Đoàn thanh tra đã làm việc với các cá nhân có liên quan. Kết quả làm việc:

**(1) Ông Trần Đăng Đa Lộc** - Giám đốc Chi nhánh năm 2017: Theo đối chiếu dữ liệu bản đồ Google map năm 2007 với bản đồ địa chính chính quy năm 2005 và kết quả kiểm tra xác minh thì bản chất đây là đường giao thông công cộng được hình thành từ lâu; Bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 2005 không thể hiện đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê là do tỷ lệ bản đồ khi thành lập là rất lớn (1/2000) nên đường không được thể hiện trên bản đồ; Chi nhánh căn cứ tiết a điểm 1.2 Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính thực hiện chỉnh lý, căn cứ điểm b Khoản 2, Khoản 3 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và Khoản 4 Điều 5 Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 07/10/2015 của UBND tỉnh về trách nhiệm của Chi nhánh của Văn phòng đăng ký đất đai: *“Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo*

quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT” thực hiện chỉnh cập nhật, chỉnh lý là đảm bảo quy định.

**(2) Ông Kiều Nguyên Phát** - Công chức địa chính phường Ninh Sơn năm 2017: Thời điểm phối hợp đại diện Chi nhánh kiểm tra thực tế khu đất ông Lê Văn Xê năm 2017, có xác minh thêm hộ dân là ông Huỳnh Thanh Hải, khẳng định hiện trạng là có đường giao thông công cộng tiếp giáp khu đất ông Xê, có độ rộng khoảng 2,5 m, biên bản kiểm tra ngoài thực địa không ký xác nhận của UBND phường Ninh Sơn nhưng có thông qua lãnh đạo UBND phường.

**(3) Ông Trần Phúc Khánh** - Nhân viên Chi nhánh trực tiếp kiểm tra hiện trạng và lập Trích đo xác định có con đường hiện trạng tiếp giáp khu đất của ông Xê, rộng khoảng 2,5 m. Thời điểm thực hiện cập nhật, bản thân nhận thức là đúng nên thực hiện, hiện tại qua đối chiếu các quy định của pháp luật về đất đai, về bản đồ địa chính thì việc cập nhật, chỉnh lý chưa thông qua cơ quan quản lý (Sở Tài nguyên và Môi trường) là chưa đúng về thẩm quyền.

**(4) Ông Cao Huy Chương** - Trưởng phòng Thông tin lưu trữ Văn phòng ĐKDD tỉnh thời điểm năm 2017 (nay là Giám đốc Chi nhánh) là người phụ trách kiểm tra, duyệt hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh bà Hạnh: Việc cập nhật trường hợp này đúng trách nhiệm của Chi nhánh, nhưng chưa đúng thẩm quyền; khi kiểm tra, duyệt hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh bà Hạnh: Chỉ thực hiện kiểm tra trình tự, thủ tục, giấy tờ pháp lý, không kiểm tra thực tế; về bản chất hồ sơ là do Chi nhánh thực hiện và chịu trách nhiệm.

**(5) Bà Dương Thị Lệ Thanh** - Phó Giám đốc Chi nhánh: Việc cập nhật, chỉnh lý đường giao thông trường hợp này đúng trách nhiệm của Chi nhánh, nhưng chưa đúng thẩm quyền.

**(6) Ông Phan Hoàng Xum** - Viên chức Phòng Thông tin lưu trữ Văn phòng ĐKDD tỉnh thời điểm năm 2017 (nay là Phó Giám đốc văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Bến Cầu) là người phụ trách kiểm tra, thẩm định hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh bà Hạnh: Khi toàn bộ hồ sơ cấp Giấy được Chi nhánh chuyển đến, chỉ thực hiện kiểm tra trình tự thủ tục, các giấy tờ liên quan, thành phần hồ sơ có Trích đo địa chính khu đất đã được lãnh đạo Chi nhánh ký duyệt nên việc cập nhật này đã hoàn chỉnh. Nếu thực tế việc cập nhật này chỉ dựa trên biên bản kiểm tra hiện trạng thì chưa đủ cơ sở pháp lý.

## **6. Kết quả họp Ban Giám đốc Sở**

Ngày 08/9/2023, Ban Giám đốc Sở chủ trì họp cùng với Đoàn thanh tra, lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh, Phòng Quản lý đất đai. Kết quả cuộc họp thống nhất:

- Tiếp giáp cạnh thửa đất ông Lê Văn Xê (theo hướng Đông Nam) chỉ có bờ ruộng, không có đường giao thông công cộng. Lý do: bờ ruộng cùng, không có phương tiện lưu thông, không có dân cư.

- Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh cập nhật vào trích đo thửa đất của ông Lê Văn Xê tiếp giáp đường giao thông 2,5m, sau đó thực hiện chỉnh lý biến động trên bản đồ địa chính là đúng trách nhiệm, nhưng có thiếu sót là trước khi cập nhật chưa có ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường; việc Văn phòng

Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh khẳng định có con đường công cộng hiện trạng tại thời điểm cập nhật là không đúng thực tế; việc cập nhật, chỉnh lý chỉ căn cứ Biên bản kiểm tra của nhân viên hợp đồng của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh và công chức địa chính phường Ninh Sơn mà không có ý kiến bằng văn bản của UBND phường Ninh Sơn trình UBND thành phố Tây Ninh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét có ý kiến bằng văn bản trước khi cập nhật, chỉnh lý là chưa đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

- Giao Đoàn thanh tra tiến hành làm việc với UBND phường Ninh Sơn để xác định hồ sơ pháp lý trước năm 2017 đối với đường giao thông tiếp giáp thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Khu phố Ninh Bình, Phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Xê, được văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Tây Ninh chỉnh lý, cập nhật trên bản đồ địa chính năm 2017.

### **7. Kết quả làm việc với UBND phường Ninh Sơn**

Ngày 08/9/2023, Đoàn Thanh tra tiến hành làm việc với UBND phường Ninh Sơn về đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê (thửa đất số 503, tờ bản đồ số 13) tọa lạc Khu phố Ninh Bình, phường Ninh Sơn, kết quả: Hiện trạng cũng như hồ sơ địa chính giai đoạn năm 2017 của UBND phường Ninh Sơn quản lý là không có đường giao thông công cộng tiếp giáp khu đất ông Xê mà có bờ ruộng.

### **III. Kết luận**

#### **1. Đối với khu đất diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup>**

##### **1.1. Hồ sơ nhận thừa kế QSDĐ của bà Nguyễn Kim Tuyền**

Chi nhánh đã thực hiện thủ tục thừa kế, cấp Giấy CNQSDĐ quyền sử dụng đất trường hợp bà Nguyễn Kim Tuyền đã giải quyết được nhu cầu đăng ký biến động của người sử dụng đất, trình tự thực hiện đúng quy định.

##### **1.2. Hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ giữa bà Nguyễn Kim Tuyền và các hộ gia đình, cá nhân**

Chi nhánh thực hiện thủ tục tách thửa đất, chuyển nhượng và cấp Giấy CNQSDĐ trường hợp bà Nguyễn Kim Tuyền đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ<sup>1</sup> (sau đây gọi tắt là Điều 79 Nghị định 43), Điều 188 Luật Đất đai năm 2013<sup>2</sup> và Thủ tục số 21 về tách thửa, hợp thửa đất quy định tại Bộ thủ tục hành chính năm 2021 (ban hành kèm theo Quyết

<sup>1</sup> Điều 79. **Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho**, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng.

<sup>2</sup> Điều 188. **Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.**

(<sup>2</sup>) Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường thực hiện trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (Ban hành kèm theo Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh).



định số 2691/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)<sup>3</sup> (sau đây gọi tắt là Thủ tục số 21). Thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT/BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật đất đai<sup>4</sup> (sau đây gọi tắt là Khoản 2 Điều 2 Thông tư số 09). Về diện tích tối thiểu được tách thửa đúng quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh: “*Tại các phường: Diện tích đất tối thiểu là 300,0 m<sup>2</sup>*” (sau đây gọi tắt là Khoản 1 Điều 6 Quyết định số 28).

Theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 3 Mục II Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ<sup>5</sup> (sau đây gọi tắt là điểm d khoản 4 Điều 3 Mục II Thông tư số 33), quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì cơ quan có trách nhiệm quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đề nghị xác nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.*

*Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm gửi văn bản xác nhận cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của hộ gia đình, cá nhân đó”.*

Như vậy, việc Chi nhánh không có văn bản gửi UBND cấp xã, phường, mà đề nghị người dân tự liên hệ xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp là không đúng quy định nêu trên. Về sai sót này đã được Đoàn kiểm tra của UBND tỉnh do Thanh tra tỉnh chủ trì thực hiện chỉ ra, đồng thời UBND tỉnh đã có Công văn số 3357/UBND-KT ngày 03/10/2022 yêu cầu kiểm điểm Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh các huyện, thị xã, thành phố Tây Ninh. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã có Báo cáo số 3567/BC-VPĐKĐĐ ngày 30/12/2022 về kết quả xem xét kiểm điểm đối với Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh các huyện, thị xã, thành phố trực thuộc theo chỉ đạo của UBND tỉnh, đã được Lãnh đạo Sở thống nhất tại Phiếu trình ngày 16/02/2023.

Riêng, đối với trường hợp bà Võ Thị Thu Hằng (người nhận chuyển nhượng QSDĐ từ thửa đất được tách của bà Tuyền) việc xác nhận này chưa đủ có cơ sở pháp lý để thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng vì: UBND phường Ninh Sơn áp dụng sai mẫu (áp dụng mẫu trường hợp sử dụng đất **cùng** nơi đăng ký hộ khẩu thường trú), nhưng thực tế trường hợp này sử dụng đất **không cùng** nơi đăng ký hộ

<sup>3</sup> Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành tài nguyên và môi trường thực hiện trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (Ban hành kèm theo Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh).

<sup>4</sup> Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa"; **chuyển nhượng**, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, **tặng cho**, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;...

<sup>5</sup> d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì cơ quan có trách nhiệm quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đề nghị xác nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

*Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm gửi văn bản xác nhận cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của hộ gia đình, cá nhân đó.*

khẩu thường trú; thông tin xác nhận trong đơn không đúng địa chỉ (trong đơn ghi bà Hằng đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu phố Ninh Tân, phường Ninh Sơn), nhưng thực tế bà Hằng có địa chỉ thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh), dẫn đến việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Hằng là chưa đảm bảo quy định.

**\* Về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân dẫn đến sai phạm đối với trường hợp nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Thu Hằng**

- **UBND phường Ninh Sơn:** Ông Nguyễn Hoàng Phương - Phó Chủ tịch, ký đơn đề nghị xác nhận hộ gia đình cá nhân (bà Hằng) trực tiếp sản xuất nông nghiệp (xác nhận bà Hằng có hộ khẩu thường trú tại Ninh Sơn, sai mẫu đơn), ký xác nhận đơn đề nghị đăng ký biến động của bà Hằng; ông Bùi Ngọc Lộc - Công chức địa chính ký xác nhận đơn đề nghị đăng ký biến động của bà Hằng.

- **Chi nhánh:** Bà Đỗ Thị Thu Thảo - Chuyên viên và bà Lê Thị Hồng Thuyên - Phó Giám đốc (hiện đã nghỉ việc) ký thẩm định hồ sơ.

**2. Đối với khu đất diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup>**

**2.1. Việc cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính có đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê năm 2017**

- Về hồ sơ pháp lý, theo hệ thống bản đồ cũ thiết lập năm 1994 và hệ thống Bản đồ địa chính chính quy được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 28/3/2005, khu đất ông Lê Văn Xê không thể hiện đường giao thông tiếp giáp.

- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, khu đất ông Lê Văn Xê không có quy hoạch đất giao thông.

- Theo Biên bản kiểm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đường ngày 15/9/2017 do đại diện Chi nhánh lập ghi nhận đường hiện trạng đã được hình thành từ rất lâu, nhưng thực tế không có đường, đặc biệt biên bản không được UBND phường Ninh Sơn ký xác nhận, trình UBND thành phố Tây Ninh và Sở Tài nguyên và Môi trường là chưa đủ cơ sở pháp lý, chưa đảm bảo tính chính xác, khách quan. Biên bản kiểm tra này là dữ liệu và cơ sở duy nhất trong việc Chi nhánh thực hiện cập nhật khu đất ông Xê có tiếp giáp đường giao thông (trên Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính), sau đó thực hiện thủ tục chuyển nhượng lồng ghép chỉnh lý bản đồ địa chính 03 cấp (phường, thành phố, tỉnh).

- Về cơ sở pháp lý, theo Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính<sup>6</sup>, quy định việc chỉnh lý bản đồ địa chính, theo đó phải xác định:

- Việc thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính thuộc trường hợp nào (điểm 1.1 Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25).

- Cơ sở để quyết định thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính (điểm 1.2 Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25).

<sup>6</sup> Điều 17. Đo đạc chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản đồ địa chính

1. Chỉnh lý bản đồ địa chính

1.1. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện trong các trường hợp sau:

...

1.2. Cơ sở để quyết định thực hiện chỉnh lý bản đồ địa chính

....

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT<sup>7</sup> quy định về trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- *Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;*
- ***Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính... ”***

Hiện trạng có bờ ruộng tiếp giáp ranh khu đất ông Xê, không phải đường giao thông công cộng được kết nối với hệ thống giao thông trong khu vực. Như vậy, việc Chi nhánh cập nhật bờ ruộng thành đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Xê, ông Minh, bà Hạnh trên bản đồ địa chính là không đúng quy định về chỉnh lý bản đồ địa chính (không xác định việc chỉnh lý thuộc trường hợp nào, cơ sở quyết định chỉnh lý chưa đảm bảo tính pháp lý); việc cập nhật đường giao thông nêu trên không có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thành phố; đường không được thể hiện trên bản đồ chính qua các thời kỳ; không có trong hệ thống đường giao thông do địa phương quản lý<sup>8</sup>; việc cập nhật, chỉnh lý chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện theo quy định.

## **2.2. Về hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn Xê, bà Trần Thị Lan với ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh**

Chi nhánh thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Xê, bà Trần Thị Lan với ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh đã giải quyết được nhu cầu đăng ký biến động của người sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thực hiện Trích đo và chỉnh lý bản đồ địa chính có đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê không đúng quy định, đã dẫn đến toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Xê, bà Lan với ông Minh, bà Hạnh, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Minh, bà Hạnh năm 2017 cũng chưa đảm bảo quy định vì bị sai về yếu tố có đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất. Ông Minh, bà Hạnh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 26/9/2017.

## **2.3 Về hồ sơ tách thửa, tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh với bà Trịnh Thị Nhẫn**

Chi nhánh thực hiện thủ tục tách thửa đất, tặng cho và cấp Giấy CNQSDĐ trường hợp ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh với bà Trịnh Thị Nhẫn đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Thủ tục số 21. Thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư số 09 và Khoản 1 Điều 6 Quyết định số 28.

Việc Chi nhánh không có văn bản gửi UBND cấp xã nơi có đất đề nghị xác nhận đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp, chỉ hướng dẫn người sử dụng đất (bà Nhẫn) sử dụng mẫu đơn tự liên hệ đề nghị xác nhận hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là không đúng quy định tại điểm d khoản 4 Điều 3 Mục II

<sup>7</sup> Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính:

**“Điều 6. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- a) *Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;*
- b) *Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai; lập, cập nhật và chỉnh lý biến động thường xuyên sổ địa chính và các tài liệu khác của hồ sơ địa chính ở địa phương.*

<sup>8</sup> Biên bản làm việc tại UBND phường Ninh Sơn ngày 08/9/2023

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT. Liên quan đến vấn đề này, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã tổ chức kiểm điểm xong như đã nêu ở mục 1.2 trang 9 báo cáo.

### **3. Về nội dung Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tham mưu Lãnh đạo Sở văn bản liên quan đến đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê**

Theo các nội dung đã được kết luận tại mục 2.1 của báo cáo thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tham mưu Lãnh đạo Sở nêu ý kiến về việc chỉnh lý bản đồ địa chính (trường hợp ông Lê Văn Xê) tại Công văn số 4443/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/7/2022 là chưa đảm bảo quy định.

### **4. Về kết quả làm việc với các cá nhân có liên quan đến việc chỉnh lý, cập nhật đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê và việc thẩm định, trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh và bà Hạnh năm 2017**

Các cá nhân có liên quan đã thừa nhận việc cập nhật, chỉnh lý đường giao thông (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Xê chỉ dựa trên Biên bản làm kiểm tra của đại diện Chi nhánh (chưa thông qua lãnh đạo phường Ninh Sơn xác nhận và chưa trình UBND thành phố Tây Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường) là chưa đủ cơ sở pháp lý; việc cập nhật, chỉnh lý là đúng trách nhiệm của Chi nhánh nhưng chưa đúng thẩm quyền (chưa thông qua lãnh đạo Sở chỉ đạo, quyết định việc cập nhật, chỉnh lý). Riêng ông Trần Đăng Đa Lộc nêu quan điểm việc cập nhật, chỉnh lý là đảm bảo và đúng quy định.

### **5. Về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân để xảy ra sai phạm**

(1) Đối với hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn Xê, bà Trần Thị Lan và ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh (năm 2017)

*- Về đo đạc thể hiện đường giao thông tiếp giáp khu đất ông Xê, dẫn đến việc chỉnh lý bản đồ địa chính chưa đúng quy định*

+ **UBND phường Ninh Sơn:** Ông Kiều Nguyên Phát - Công chức địa chính phường Ninh Sơn phối hợp kiểm tra, ký biên bản xác minh nguồn gốc đường đất, chưa nhận diện không có đường giao thông công cộng, mà khẳng định có đường.

+ **Chi nhánh:** Ông Trần Phúc Khánh - Nhân viên Chi nhánh thực hiện kiểm tra, xác minh nguồn gốc đường đất và thực hiện Trích đo khu đất; ông Trần Đăng Đa Lộc - Giám đốc Chi nhánh (nay là Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh) ký Trích đo cũng chưa nhận diện không có đường giao thông công cộng, mà khẳng định có đường.

*- Về hồ sơ chuyển nhượng, cấp Giấy CNQSDĐ*

+ **UBND phường Ninh Sơn:** Ông Trần Thanh Tân - Phó Chủ tịch và ông Kiều Nguyên Phát - Công chức địa chính ký xác nhận đơn đăng ký, cấp Giấy CNQSDĐ của ông Minh, bà Hạnh.

+ **Chi nhánh:** Bà Đỗ Thị Thu Thảo - Chuyên viên, ông Trần Đăng Đa Lộc - Giám đốc ký thẩm định hồ sơ.

+ **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh:** Ông Phan Hoàng Xum - Viên chức kiểm tra, thẩm định hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh bà Hạnh; ông Cao Huy Chương - Trưởng phòng Thông tin lưu trữ phụ trách kiểm tra, duyệt hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Minh bà Hạnh; ông Võ Xuân Trúc - Phó Giám đốc ký tắt Giấy

CNQSDĐ ông Minh, bà Hạnh (đã nghỉ việc), nhưng thiếu kiểm tra tính chính xác dẫn đến xác định có con đường công cộng.

(2) Đối với hồ sơ tách thửa, tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh và bà Trịnh Thị Nhân năm 2021 (sai phạm do kế thừa hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Xê, bà Lan và ông Minh, bà Hạnh)

- **UBND phường Ninh Sơn:** Ông Bùi Ngọc Lộc - Công chức địa chính, ông Nguyễn Hoàng Phương - Phó Chủ tịch, ký xác nhận đơn đề nghị đăng ký biến động của bà Trịnh Thị Nhân.

- **Chi nhánh:** Bà Đỗ Thị Thu Thảo - Chuyên viên và bà Lê Thị Hồng Thuyên - Phó Giám đốc ký thẩm định hồ sơ; Ông Trần Phúc Khánh - Nhân viên (đo đạc), ông Phan Trung Thương - Địa chính viên (kiểm tra), ông Trần Đăng Đa Lộc - Giám đốc ký Trích đo các thửa đất được tách thực hiện thủ tục tặng cho QSDĐ.

#### **IV. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng**

Không có.

#### **V. Kiến nghị các biện pháp xử lý**

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Đoàn thanh tra kiến nghị Giám đốc Sở ban hành kết luận thanh tra với các nội dung:

1. Giao Văn phòng Sở chủ trì phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tham mưu Lãnh đạo Sở tổ chức kiểm điểm trách nhiệm lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh trong việc để xảy ra sai phạm cập nhật đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê không đúng theo quy định.

#### **2. Đối với Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh**

(1) Hợp rút kinh nghiệm trong việc tham mưu Lãnh đạo Sở đối với Công văn số 4443/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/7/2022, liên quan đến đường đất tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê chưa đảm bảo theo quy định.

(2) Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với các cá nhân có liên quan đến sai phạm trong việc tham mưu cập nhật đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê không đúng theo quy định.

#### **3. Đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh**

(1) Lập thủ tục phục hồi lại ranh khu đất theo hướng Đông Nam thể hiện trong hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Lê Văn Xê, bà Trần Thị Lan với ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh; thủ tục tách thửa đất, tặng cho QSDĐ, cấp Giấy CNQSDĐ đối với khu đất ông Trần Hoài Minh, bà Kim Thị Hạnh và bà Trịnh Thị Nhân là không tiếp giáp đường giao thông công cộng; thông báo đến chủ sử dụng đất nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập thủ tục cấp đổi hoặc đính chính Giấy chứng nhận theo quy định; đồng thời cập nhật lại hệ thống bản đồ địa chính theo đúng quy định.

(2) Rà soát, hoàn thiện trình tự thủ tục thực hiện hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với trường hợp bà Võ Thị Thu Hằng cho đảm bảo các quy định của pháp luật đất đai.

(3) Việc thực hiện xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không đúng trình tự thủ tục đã được UBND tỉnh chỉ đạo kiểm điểm đối với Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh các huyện, thị xã, thành phố Tây

Ninh, Lãnh đạo Sở cũng đã thông qua báo cáo kết quả kiểm điểm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, nên không đề xuất xử lý lại đối với nội dung này.

#### **4. Đối với UBND thành phố Tây Ninh**

Chỉ đạo tổ chức kiểm điểm trách nhiệm theo thẩm quyền đối với các cá nhân có liên quan đến sai sót trong việc tham mưu cập nhật đường giao thông công cộng (đường đất) tiếp giáp khu đất ông Lê Văn Xê không đúng theo quy định; xác nhận trường hợp bà Hằng có hộ khẩu thường trú tại Phường Ninh Sơn không đúng thực tế.

Việc thực hiện, khắc phục các tồn tại, hạn chế nêu trên, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày kết luận thanh tra được ban hành, các tổ chức, cá nhân liên quan phải báo cáo kết quả về Giám đốc Sở thông qua Thanh tra Sở.

Trên đây là kết luận thanh tra việc tách thửa đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh tại diện tích 3.900,7 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Phú và diện tích 9.291,5 m<sup>2</sup> tọa lạc Khu phố Ninh Bình cùng phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh./.

#### ***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (báo cáo);
- VPĐKĐ tỉnh - Chi nhánh TP.TN (thực hiện);
- VPĐKĐ tỉnh (thực hiện);
- Văn phòng Sở (thực hiện);
- UBND TP. Tây Ninh (thực hiện);
- Thanh tra tỉnh (biết);
- Ban GD Sở;
- Lưu VT. Sở, TTra.

**GIÁM ĐỐC**